

EWELINA NAWROCKA

**METODY BADANIA DYNAMIKI CEN  
NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
DLA POTRZEB WYCENY**



Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

**METODY BADANIA DYNAMIKI CEN  
NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
DLA POTRZEB WYCENY**



EWELINA NAWROCKA

**METODY BADANIA DYNAMIKI CEN  
NIERUCHOMOŚCI W POLSCE  
DLA POTRZEB WYCENY**

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego  
Gdańsk 2020

Recenzenci  
prof. dr hab. Maria Trojanek  
dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH

Redaktor Wydawnictwa  
Paweł Wielopolski

Projekt okładki i stron tytułowych  
Filip Sendal

Skład i łamanie  
Mariusz Szewczyk

Publikacja sfinansowana ze środków Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego

© Copyright by Uniwersytet Gdański  
Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-8206-068-3

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego  
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot  
tel.: 58 523 11 37; 725 991 206  
e-mail: [wydawnictwo@ug.edu.pl](mailto:wydawnictwo@ug.edu.pl)  
[www.wyd.ug.edu.pl](http://www.wyd.ug.edu.pl)

Księgarnia internetowa: [www.kiw.ug.edu.pl](http://www.kiw.ug.edu.pl)

Druk i oprawa  
Zakład Poligrafii Uniwersytetu Gdańskiego  
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot  
tel. 58 523 14 49

# Spis treści

Wstęp . . . . .	7
Podziękowania . . . . .	13
Rozdział I. Wartość i cena dóbr w nauce i praktyce . . . . .	15
1. Wartość i cena w nauce i na rynku nieruchomości . . . . .	15
2. Nieruchomość jako przykład dobra będącego przedmiotem określenia wartości . . . . .	20
3. Metody wyceny nieruchomości . . . . .	25
4. Rynek nieruchomości w kształtowaniu wartości i cen nieruchomości . . . . .	31
5. Relacja ceny i wartości w świetle niskiej efektywności rynku nieruchomości . . . . .	45
6. Istota i warunki stosowania cen transakcyjnych nieruchomości w procesie ich wyceny . . . . .	49
Rozdział II. System informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości w Polsce – diagnoza . . . . .	55
1. Informacja jako warunek poprawności wyceny nieruchomości . . . . .	55
2. Cena transakcyjna podstawą wyceny nieruchomości . . . . .	57
3. Charakterystyka i ocena źródeł danych o nieruchomościach i cenach . . . . .	64
4. Charakterystyka źródeł informacji o dynamice cen nieruchomości – analiza i ocena . . . . .	86
Rozdział III. Prawne i metodyczne uwarunkowania stosowania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości – teoria i doświadczenia . . . . .	113
1. Regulacje formalnoprawne w zakresie aktualizacji cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w Polsce po 1985 roku . . . . .	113
2. Metody wyznaczania dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w literaturze przedmiotu . . . . .	119
3. Badanie dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w praktyce . . . . .	139
4. Narzędzia badania dynamiki cen nieruchomości . . . . .	155
Rozdział IV. Próba aplikacji narzędzi badania dynamiki cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości na przykładzie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych w Gdyni . . . . .	185
1. Określenie próby badawczej i charakterystyka zgromadzonej bazy danych o cenach i cechach nieruchomości . . . . .	185
2. Warunki wyceny hipotetycznej nieruchomości gruntowej . . . . .	194
3. Próba zastosowania wybranych narzędzi wyznaczania dynamiki cen nieruchomości . . . . .	196
4. Wyniki badań . . . . .	264

## Spis treści

Zakończenie . . . . .	275
Literatura . . . . .	279
Załącznik 1. Opis ocen cech nieruchomości w analizowanym zbiorze danych . . . . .	291
Załącznik 2. Macierz korelacji Pearsona	
Macierz korelacji $r$ -Spearmana . . . . .	301
Spis rysunków . . . . .	303
Spis tabel . . . . .	305
Spis wykresów . . . . .	309

## Wstęp

Problematyka nieruchomości należy do kluczowych zagadnień we współczesnej praktyce gospodarczej i teorii nauk, zwłaszcza nauk ekonomicznych. Ważkość tego obszaru doświadczeń i wiedzy wynika w szczególności ze znaczącego udziału nieruchomości w strukturze majątku narodowego, rynkowego charakteru nieruchomości, wielokierunkowego oddziaływania sektora nieruchomości na gospodarkę narodową i odwrotnie, gospodarki na rynek nieruchomości, a także specyficznych cech nieruchomości jako towaru i przedmiotu inwestycji. Ponadto współcześnie jesteśmy świadkami postępującego procesu globalizacji gospodarek, pogłębiającej się konkurencji na rynku krajowym i międzynarodowym, dynamizmu innowacyjnego, wzrastającej roli kapitału intelektualnego itp. W tych coraz bardziej dynamicznych i złożonych warunkach nauki ekonomiczne stają przed nowymi wyzwaniami w zakresie rozpoznawania, analiz, oceny i przedstawiania konkretnych rozwiązań racjonalizujących rozwój sektora nieruchomości.

Jednym z wiodących zagadnień tego obszaru wiedzy, dyskutowanym w środowisku naukowym i wśród praktyków, zwłaszcza rzeczoznawców majątkowych, jest kwestia poprawności wyceny nieruchomości. Spośród wielu problemów wymagających dyskusji i rozstrzygnięć w tym temacie wyłania się fundamentalna kwestia w procesie wyceny nieruchomości, a mianowicie: dostępności kompletnych i wiarygodnych informacji z rynku nieruchomości, przede wszystkim dotyczących poziomu i dynamiki cen transakcyjnych. O wadze merytorycznej tego zagadnienia stanowi także obowiązujący wymóg ustawy dotyczący wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym (art. 153.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 65), który nakazuje uwzględniać zmiany poziomu cen nieruchomości podobnych ze względu na upływ czasu. Oznacza to, że istnieje bezwzględna potrzeba wyznaczenia dynamiki cen i dokonania aktualizacji historycznych cen transakcyjnych na datę wyceny w przypadku stwierdzenia zmienności cen w analizowanym okresie.

Zważywszy na rangę tego problemu, w wymiarze teoretycznym i praktycznym, szczególnie aktualne jest pytanie: czy w Polsce spełnione są warunki dla wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości, przede wszystkim w zakresie badania dynamiki tychże cen? Problem ten, ze swej natury niezwykle



ważny merytorycznie, nie był dotychczas dostatecznie rozpoznany przez ekonomistów. W istocie zainteresowanie tym tematem było marginalne, choć problem był przez wielu naukowców i badaczy rynku sygnalizowany. Brakuje bowiem zwartych, dogłębnych studiów, analiz i ocen. Wychodząc naprzeciw potrzebom nauki i praktyki, zainteresowano się w tej publikacji, od strony teoretycznej i praktycznej, problematyką uwarunkowań wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości.

Zmierając w tym kierunku, podjęto w monografii badania nad zweryfikowaniem następującej hipotezy badawczej: zastosowanie współczynników zmiany cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w Polsce jest zdeterminowane w szczególności uwarunkowaniami o charakterze formalnoprawnym, informacyjnym i metodycznym. W postępowaniu badawczym przyjęto, zważywszy na wyniki przeprowadzonych badań pilotażowych, że uwarunkowania te są wypadkową doświadczeń historycznych, w tym przemian ustrojowych kształtujących polski rynek nieruchomości, dostępu do wiarygodnych i kompletnych danych o nieruchomościach oraz znajomości i umiejętności stosowania narzędzi badania dynamiki cen przez podmioty szacujące nieruchomości.

Weryfikacja hipotezy badawczej wymagała realizacji celu głównego opracowania, którym było przeprowadzenie analizy i oceny możliwości zastosowania współczynników zmiany cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w warunkach informacyjno-narzędziowych i formalnoprawnych w Polsce. W pracy zrealizowane zostały następujące cele szczegółowe:

1. Uporządkowanie wybranych kwestii terminologicznych w przedmiocie badań.
2. Przeprowadzenie analizy i oceny dostępności i jakości źródeł informacji o nieruchomościach w Polsce pod względem ich zawartości i przydatności do określania dynamiki cen nieruchomości.
3. Dokonanie analizy uwarunkowań formalnoprawnych związanych z obowiązkiem aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości na datę wyceny w procesie szacowania nieruchomości w zmieniających się przepisach prawa, począwszy od 1985 r. do dzisiaj.
4. Identyfikacja i klasyfikacja narzędzi badania dynamiki cen transakcyjnych dla potrzeb wyceny nieruchomości.
5. Przeprowadzenie analizy i oceny stopnia znajomości i stosowania poszczególnych metod badania dynamiki cen nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w Polsce.
6. Dokonanie oceny możliwości zastosowania w praktyce wyceny narzędzi badania dynamiki cen na przykładzie zbioru danych z lokalnego rynku nieruchomości w Gdyni.

W postępowaniu badawczym wymienione wyżej fundamentalne warunki wykorzystania cen transakcyjnych w procesie ustalania wartości nieruchomości, tj. informacyjne, metodyczne i formalnoprawne, zostały przedstawione i zdiagnozowane w wymiarze teoretycznym i praktycznym, by ostatecznie wskazać podstawowe bariery w zakresie obiektywizacji wyceny nieruchomości w Polsce. Inaczej, poszukiwania dotyczyły odpowiedzi na pytanie, czy istnieją warunki instrumentalno-informacyjne i formalnoprawne do wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w Polsce.

W części teoriopoznawczej pracy dokonano analizy krajowej i zagranicznej literatury przedmiotu. W celu wypracowania autorskiego stanowiska wykorzystano metodę opisową i analizę krytyczną.

W części empirycznej pracy, w odniesieniu do uwarunkowań dotyczących dostępu do danych, przede wszystkim został zbadany problem wiarygodności informacji. W tym celu dokonano analizy i oceny jakości i kompletności źródeł informacji o nieruchomościach w Polsce. Badania były realizowane z wykorzystaniem literatury przedmiotu i badań sondażowych przeprowadzonych wśród losowo wybranych rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Ich zamiarem było rozpoznanie metod badania dynamiki cen nieruchomości proponowane w publikacjach i ocenienie, które z nich są znane i stosowane w praktyce przez podmioty szacujące nieruchomości w Polsce. Uwaga badawcza dotyczyła także możliwości zastosowania innych metod badania dynamiki cen nieruchomości.

Dokonano klasyfikacji metod na proste i złożone, biorąc pod uwagę poziomy skomplikowania obliczeń i wymagalności informacyjnej. Na podstawie aktów notarialnych i innych dodatkowych źródeł informacji zgromadzono zbiór danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości gruntowych w Gdyni i zweryfikowano założenie, czy wymagania informacyjne poszczególnych metod badania dynamiki cen nieruchomości ograniczą ich zastosowanie w praktyce. Dokonano także oceny wpływu zastosowania poszczególnych narzędzi badania dynamiki cen na wartość hipotetycznej nieruchomości. Wyniki badań zostały przedstawione w formie tabelarycznej i graficznej wraz z komentarzem.

Publikacja została podzielona na cztery rozdziały, których zakres podporządkowano weryfikacji hipotezy badawczej i osiągnięciu celów monografii i rozwiązaniu problemu badawczego. Część teoretyczną stanowi pierwszy rozdział pracy, a na część empiryczną składają się kolejne trzy. Zrealizowanie przedstawionego celu i zweryfikowanie założonej hipotezy możliwe było przez zastosowanie w niniejszym opracowaniu kilku metod i narzędzi badawczych, o których wspomniano wyżej, a których zakres stosowania zawarto w opisie kolejnych rozdziałów pracy.

W pierwszej części pracy, teoriopoznawczej, dokonano wieloaspektowej analizy krajowej i zagranicznej literatury przedmiotu. Do przedmiotowych badań

wykorzystano metodę opisową i analizę krytyczną, co pozwoliło na poznanie literatury i wypracowanie autorskiego stanowiska. W pierwszym punkcie rozważano kategorię wartości i ceny, co wydaje się ważne z punktu widzenia dalszego postępowania badawczego.

Następnie kategorię wartości i wyceny odniesiono do nieruchomości. Wskazano na ważkość wyceny nieruchomości w procesach gospodarczych i społecznych. Zaakcentowano istotę podejść, metod i technik stosowanych w wycenie nieruchomości w Polsce. W szczególności uwagę skierowano na podejście porównawcze wyceny nieruchomości, w którym wartość określana jest na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Wskazano, że miejscem powstawania cen nieruchomości jest rynek nieruchomości. Omówiono cechy rynku nieruchomości i jego zmienny charakter przejawiający się m.in. fluktuacją cen nieruchomości.

W dalszym etapie badań podkreślano, że zarówno cena, jak i wartość nieruchomości mają charakter dynamiczny, a kategoria ta jest przedmiotem zainteresowania wielu uczestników rynku, m.in. podmiotów wyceniających nieruchomości. Wyjaśniono istotę badania dynamiki cen w wycenie nieruchomości i przytoczono przepisy zobowiązujące wyceniającego do dokonania analizy cen transakcyjnych w aspekcie ich zmienności w czasie. Konkludując, w punkcie piątym wskazano trzy fundamentalne warunki wykorzystania cen transakcyjnych w procesie ustalania wartości nieruchomości, w szczególności w badaniu dynamiki cen, a mianowicie warunki: informacyjne, metodyczne i formalnoprawne.

Druga część pracy, o charakterze empirycznym, obejmuje trzy rozdziały, w których kolejno wskazuje się na podstawowe bariery w zakresie obiektywizacji ustalania wartości nieruchomości. Według przyjętego toku postępowania badawczego w rozdziale drugim skoncentrowano uwagę na jednym z fundamentalnych warunków wykorzystywania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości, tj. warunku informacyjnym, utożsamianym z dostępem do kompletnych i wiarygodnych informacji o nieruchomościach. Wskazano na istotę i zakres danych wykorzystywanych w procesie wyceny, podkreślając znaczenie ceny transakcyjnej, a także informacji dotyczących cech nieruchomości będących czynnikami zróżnicowania poziomu cen między nieruchomościami. Omówiono uwarunkowania dostępności i jakości tych informacji, a także wskazano na różne źródła ich pochodzenia.

Zastosowano metodę opisową, analizę porównawczą i analizę jakościową do oceny zasobności baz danych i kompletność informacji pod względem przydatności do badania dynamiki cen nieruchomości. Ponadto zmienność cen nieruchomości odniesiono także do egzogenicznych i endogenicznych determinant rozwoju rynku. Wyszczególniono determinanty o charakterze politycznym, prawno-organizacyjnym, społecznym i gospodarczym, które w zasadniczy sposób wpływają na fluktuacje na rynku nieruchomości. Scharakteryzowano dostępne

dane publikowane w Polsce o dynamice cen nieruchomości, wyszczególniono prowadzone prace badawcze realizowane w przedmiotowym temacie przez krajowe ośrodki badawcze, a także podkreślono potrzebę dalszych prac w kierunku badania dynamiki cen nieruchomości. Ostatecznie dokonano autorskiej oceny publicznych źródeł informacji o dynamice cen nieruchomości w Polsce, zauważając ich nieprzydatność w procesie szacowania nieruchomości.

W rozdziale trzecim podjęto dalszą próbę analizy dwóch kolejnych fundamentalnych warunków wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości. Pierwszy z nich, warunek formalnoprawny, został zbadany na podstawie szczegółowej analizy przepisów prawa prowadzonej w kierunku identyfikacji zmieniających się regulacji w zakresie wyceny nieruchomości w Polsce po 1985 roku. W pracy przytoczono fragmenty przepisów regulujących zasady wyceny, podkreślając wynikający z nich obowiązek badania zmienności cen transakcyjnych nieruchomości podobnych wskutek upływu czasu podczas określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Zauważono, że tworzone w okresie transformacji ustrojowej w Polsce przepisy nie regulowały metod badania dynamiki cen w wycenie. Dużą rolę w tym zakresie odegrały ośrodki naukowe i organizacje zawodowe skupiające podmioty szacujące nieruchomości. W pracy dokonano szerokiego przeglądu literatury przedmiotu z ostatnich 23 lat w celu rozpoznania proponowanych narzędzi badania dynamiki cen nieruchomości.

W rozdziale tym przedstawiono też wyniki badania ankietowego przeprowadzonego listownie wśród wybranej losowo grupy rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Głównym celem badania było rozpoznanie stopnia znajomości i stosowania poszczególnych metod określania współczynników zmian cen nieruchomości przez aktywnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Wyniki badania wskazywały też, które metody są przez nich najczęściej stosowane i powody, dla których je wybrano. Efekty badania pozwoliły w pewnym stopniu odpowiedzieć na stawiane pytania, czy uwarunkowania wynikające z jakości i dostępności danych o nieruchomościach oraz poziom znajomości i umiejętność zastosowania poszczególnych narzędzi badania dynamiki cen warunkują wykorzystanie cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości, przede wszystkim w aspekcie badania dynamiki cen nieruchomości. Rozdział ten kończy zestawienie zidentyfikowanych narzędzi badania dynamiki cen, które sklasyfikowano i oceniono ich potencjalne wykorzystanie w wycenie nieruchomości.

W rozdziale czwartym podjęto próbę oceny zastosowania wybranych metod badania dynamiki cen nieruchomości w praktyce. Do badania zgromadzono dane z aktów notarialnych dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych z lokalnego rynku w Gdyni dokonanych w latach 2009–2016. Zbiór cen transakcyjnych uzupełniono o szczegółowe informacje pochodzące z obligatoryjnych

i fakultatywnych źródeł informacji o nieruchomościach. Każda nieruchomość została opisana według cech wymienionych w dacie transakcji. Zbiór ten następnie został scharakteryzowany za pomocą opisu statystycznego. Przyjęto założenie o hipotetycznej wycenie nieruchomości i dokonano jej charakterystyki.

Działanie polegające na wprowadzeniu hipotetycznej wyceny miało na celu ocenę wielkości wpływu zastosowania poszczególnych metod określania i uwzględniania dynamiki cen na wynik oszacowania nieruchomości. Następnie przy użyciu metod ilościowych dokonano analizy kształtowania się historycznych cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości. Zastosowano metody graficzne i tabelaryczne ilustrujące wyniki badanych zjawisk i ostatecznie stanowiące podstawę wnioskowania. W podsumowaniu badania dokonano analizy i interpretacji otrzymanych wyników. Następnie oceniono poszczególne metody, biorąc pod uwagę kryteria, którymi kierowali się ankietowani respondenci przy wyborze metody stosowanej przez nich najczęściej w praktyce zawodowej. Porównano metody, które oceniono najwyżej i najniżej, a także przedstawiono własne rekomendacje.

W zakończeniu podsumowano osiągnięcie celów badawczych, których realizację zakładano w opracowaniu. Na podstawie przeprowadzonych badań o charakterze teoretycznym i empirycznym dokonano weryfikacji hipotezy badawczej. Wskazano także na aplikacyjny charakter pracy.

Studia teoretyczne i badania empiryczne proponowane w tej monografii są jedynie przyczynkiem w kierunku poprawności i obiektywności wyceny nieruchomości w Polsce. Do tej pory nie pojawiły się opracowania, które w sposób kompleksowy podjęły temat wykorzystania cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości w aspekcie występowania warunków informacyjnych, formalnoprawnych i metodycznych, a także oceny ich wpływu na możliwości zastosowania poszczególnych narzędzi badania dynamiki cen w wycenie nieruchomości. Monografia ta jest pierwszą, w której przedmiotowy temat został przedstawiony wieloaspektowo, począwszy od przeglądu przepisów prawa, przez analizę literatury, przeprowadzenie badań sondażowych i ich interpretację, a kończąc na ocenie możliwości zastosowaniu poszczególnych metod ilościowych w praktyce wyceny. Autorka zauważa dalszą potrzebę badań w przedmiotowym temacie, w dążeniu do obiektywizacji i podnoszenia jakości wycen nieruchomości w Polsce.

Niniejsza publikacja jest efektem wieloletniej pracy naukowej autorki w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Gdańskiego i została opracowana na podstawie jej dysertacji doktorskiej napisanej i obronionej na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego w 2019 roku.

## Podziękowania

Promotorem pracy doktorskiej pt. *Warunki wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w Polsce*, stanowiącej podstawę niniejszej publikacji, była pani prof. dr hab. Krystyna Dziworska z Uniwersytetu Gdańskiego, której pragnę podziękować za nieocenione merytoryczne wsparcie i budowanie mojego warsztatu naukowego. Podziękowania składam również profesorom Uniwersytetu Gdańskiego, dr hab. Annie Górczyńskiej i dr hab. Lucjanowi Czechowskiemu, za ogromną życzliwość, pomoc i motywację. Dziękuję również profesorowi Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, dr. hab. Radosławowi Trojankowi, za rozwój mojego warsztatu badawczego, a także szanownym recenzentom monografii: pani prof. dr hab. Marii Trojanek z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu oraz panu dr. hab. Gabrielowi Głowce, prof. SGH w Warszawie za poświęcony czas na wnikliwą lekturę pracy i cenne uwagi.

*Publikację tę dedykuję mojej Rodzinie*



# Rozdział I

## Wartość i cena dóbr w nauce i praktyce

### 1. Wartość i cena w nauce i na rynku nieruchomości

Wartość jest kategorią pierwotną w stosunku do ceny. O wartości jako użyteczności mówił Arystoteles (384–322 p.n.e), który uważał, że wymiana towarów powinna dawać jednakowe korzyści każdej ze stron wymiany. Twierdził, że dane dobro można porównać przy użyciu dwóch miar: użyteczności towaru, czyli indywidualnego stosunku uczestników wymiany do towaru, i ilości pieniędzy, którymi zapłacono za towar. Arystoteles doszukiwał się wewnętrznej wartości przedmiotów, ale nie określił miernika tej wartości.

W średniowieczu dominikanin św. Tomasz z Akwinu (1225–1274) rozwijał teorię Arystotelesa, które stanowiły podstawę jego własnych poglądów. Skupił się na wartościach w ekonomii (w sensie etycznym), takich jak sprawiedliwość w wymianie. Jako kontynuator myśli ekonomii sprawiedliwej pierwszy opisał pojęcie ceny sprawiedliwej<sup>1</sup>.

W nowożytności powstał nurt ekonomii klasycznej, której początek jest datowany na 1776 r. W tym czasie została przedstawiona idea gospodarki kapitalistycznej Adama Smitha (1723–1790). W dziele z 1776 r. pt. *Badania nad naturą i przyczynami bogactwa narodów* Smith głosił, że ceny mają charakter samoregulujący i zmierzają do swojego „naturalnego” poziomu<sup>2</sup>. Wyróżnił cenę naturalną (uzależnioną od czynników długookresowych) i cenę rynkową (ukształtowaną przez aktualną sytuację na rynku), wyrażając pogląd, że tylko cena naturalna odpowiada

---

<sup>1</sup> „[...] sprawiedliwie nie oznacza po równo, lecz oddawanie każdemu tego, co mu się należy [...]. Kupiec może pobierać cenę większą, niż koszt towaru, ale o tyle większą, ile włożył nakładu pracy”; zob. szerzej: *Dzieła wybrane – Święty Tomasz z Akwinu*, przeł. J. Salij, Wydawnictwo Antyk, Kęty 1999.

<sup>2</sup> „Gdy cena jakiegos towaru nie jest ani wyższa, ani niższa niż to, czego potrzeba, aby pokryć według naturalnej stopy rentę gruntową, płacę roboczą i zysk z kapitału, którego użyto, by wyhodować, przerobić i dostarczyć towar na rynek, wówczas sprzedaje się go po cenie, którą możemy nazwać naturalną”; zob. szerzej: A. Smith, *Badania nad naturą i przyczynami bogactwa narodów*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 66.



wartości, a cena rynkowa wokół tej wartości oscyluje, jednak prawie nigdy jej się nie równa.

Kontynuatorem myśli klasycznej Smitha był David Ricardo (1772–1823) wyrażający pogląd, że na wartość dobra składa się wartość zużytych środków produkcji i wartość nowo wytworzona, a zatem źródłem wartości produktu jest praca<sup>3</sup>. Na teoriach Ricarda wyrósł Karol Marks (1818–1883), który uważał, że: „Wielkość wartości jest określona przez ilość pracy społecznie niezbędnej, czyli przez czas pracy społecznie niezbędny do wytworzenia danego towaru, danej wartości użytkowej”<sup>4</sup>.

Szkoła neoklasyczna, reprezentowana przez takich wybitnych badaczy jak Alfred Marshall (1842–1924) czy William Stanley Jevons (1835–1882), uzupełniła kategorię wartości o koszty<sup>5</sup>. Angielscy ekonomiści wskazali na konieczność ograniczania aspektu subiektywnego w postrzeganiu kategorii wartości, co eksponowała szkoła austriacka. Ponadto Marshall rozwinął idee Smitha i przedstawił je w formie graficznej, wprowadzając jako pierwszy krzywe podaży i popytu, a także wyrażając pogląd, że rynek dąży do uzyskania ceny równowagi<sup>6</sup>. Wskazał na współzależność popytu, podaży i ceny oraz wprowadził do ekonomii pojęcie elastyczności popytu.

W dziele z 1871 r. pt. *Zasady ekonomii politycznej* Jevons przeprowadził analizę użyteczności krańcowej i dowiódł, że cenę rynkową produktu determinuje wartość, jaką dany produkt przedstawia dla konsumenta, a nie koszty produkcji. Również szkoła hiszpańska, a za nią szkoła austriacka, stwierdziła, że cena nie zależy od kosztów, ale wręcz odwrotnie. „Ceny dóbr konsumpcyjnych są rynkową materializacją subiektywnych wartościowań aktorów, to koszt, jaki są oni skłonni w celu

---

<sup>3</sup> Poszukując wartości absolutnej jako niezmiennego miernika wartości, określił kryteria, które powinien spełnić taki miernik, mianowicie: powinien angażować zawsze te same ilości pracy, relacja kapitału stałego do zmiennego powinna być niezmienna, obrót kapitału stałego i cyrkulacja kapitału zmiennego powinny być takie same w procesie wytwarzania wszystkich dóbr. Ricardo stwierdził dalej, że taki miernik nie istnieje, zatem pozostaje stosowanie mierników zbliżonych do ideału; zob. W. Stankiewicz, *Historia myśli ekonomicznej*, PWE, Warszawa 2000, s. 168–169.

<sup>4</sup> W.I. Lenin, *Karol Marks (krótki szkic biograficzny wraz z wykładem marksizmu)*. *Dzieła*, t. 21, Książka i Wiedza, Warszawa 1951, wersja elektroniczna Polska Sekcja Marxist Internet Archive, <http://www.marxists.org/polski/index.htm> [dostęp: 19.06.2017].

<sup>5</sup> Zdaniem Marshalla i Jevonsa wyjaśnieniem wartości są trzy teorie, mianowicie: teoria podaży i popytu opisująca mechanizm zmian cen na rynku, teoria użyteczności i teoria kosztów produkcji jako czynnika znajdującego się po stronie podaży.

<sup>6</sup> Krzywa podaży zwykle jest rosnąca i informuje o tym, jaką ilość danego dobra sprzedający jest w stanie zaoferować przy danej cenie. Krzywa popytu jest krzywą opadającą i dostarcza informacji o tym, jaką ilość kupujący będą w skłonni nabyć za daną cenę. Miejsce przecięcia krzywej podaży i popytu wyznacza ilość i cenę równowagi na rynku nieregulowanym; zob. szerzej: S.G. Kozłowski, *Systemy ekonomiczne*, Wydawnictwo Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin 2004, s. 32–33.

ich wyprodukowania ponieść, jest zależny właśnie od ich cen, a nie odwrotnie, jak zakładają często neoklasyccy ekonomiści<sup>7</sup>.

Dyskusje i spory wokół kategorii wartości i ceny toczyły się w minionych epokach i dalej są przedmiotem rozważań we współczesności, czego motorem są zmiany zachodzące w gospodarce. W dobie kryzysu lat 30. XX w. zauważono, że efektywność rynku i mechanizmu samoregulacyjnego nie sprawdza się i stąd powstała teoria popytu efektywnego Michała Kaleckiego (1899–1970). Również w latach 90. XX w. negowano założenia ekonomii klasycznej, jakoby gospodarką rządził rynek<sup>8</sup>.

Kryzys na przełomie 2007/2008 r., który rozpoczął się w USA i rozprzestrzenił na wiele innych państw, stał się przyczyną wielu refleksji na temat współczesnej gospodarki i praw rządzących rynkiem. Niektórzy ekonomiści dowodzili zawodności rynku postrzeganego jako mechanizm kształtowania optimum i dobrobytu społecznego<sup>9</sup>. Przyczyn współczesnych problemów społeczno-ekonomicznych upatrywano m.in. w przerwaniu naturalnych więzi między ekonomią, kulturą a moralnością, o których mówiono już w starożytności<sup>10</sup>. Wskazywano również na dysfunkcje pomiaru wartości biznesu<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> J. Huerta de Soto, *Spór metodologiczny (Methodenstreit) Szkoły Austriackiej*, tłum. J. Iewiński, M. Zieliński, Fundacja Instytutu Ludwiga von Misesa, <http://mises.pl/> [dostęp: 9.03.2006].

<sup>8</sup> J.K. Galbraith, *Ekonomia w perspektywie. Krytyka historyczna*, PWE, Warszawa 1992, s. 298.

<sup>9</sup> Joseph E. Stiglitz podkreśla: „przekonanie, iż rynki są efektywne nie ma naukowych podstaw. Rynki rzeczywiście dostarczają bodźców, ale niesprawności rynku są powszechne, a różnice między społecznymi korzyściami i prywatnymi nagrodami – uporczywe”; zob. szerzej: J.E. Stiglitz, *Freefall. Jazda bez trzymanki. Ameryka – wolne rynki i tonięcie gospodarki światowej*, PTE, Warszawa 2010, s. 283.

<sup>10</sup> K. Dziworska, *Czy ekonomiści zawiedli społeczeństwa gospodarujące*, „Zarządzanie i Finanse” 2014, t. 12, nr 4, s. 109.

<sup>11</sup> Mączyńska w artykule *Gdy sługa staje się panem, czyli dysfunkcje pomiaru wartości biznesu i wyników działalności gospodarczej* wymieniła wiele dysfunkcji, cytując filozofów i badaczy współczesnej gospodarki, mianowicie:

- „[...] nigdy tak wiele nie było płacone za tak mało” sentencję Winstona Churchilla sparafrazował John C. Bogle, wskazując na wynaturzenia w rachunku ekonomicznym, rachunku kosztów i w zarządzaniu korporacjami; zob. szerzej: J.C. Bogle, *Enough. True Measures of Money, Business and Life*, Wiley, USA 2008, s. 38;
- „Dziś tylko nieudacznicy wierzą jeszcze w pracę, pozostali uprawiają garncarską magię i puszczają w ruch swe produkty pochodne”; zob. szerzej: rozmowa Ewy Karcher z filozofem Peterem Sloterdijkem: E. Karcher, *Ratunek nie przyjdzie z góry. Nowe szaty świata*, „Forum” 2009, nr 14;
- „[...] znaleźliśmy się w świecie, w którym zbyt wielu spośród nas nic już chyba nie wytwarza”. Handlujemy tylko kawałkami papieru, „wymieniając między sobą tam i z powrotem akcje i obligacje, przy okazji wypłacając za to naszym finansowym krupierom prawdziwe fortuny. [...] jest to następstwem m.in. nadmiernej finansyzacji gospodarki, czyli odrywania się przepływów

Elżbieta Mączyńska podkreśla, że w ekonomii zawodzą podejścia jednostronne, doktrynalne i że dysfunkcje współczesnej teorii ekonomii nie omijają wyceny. W drodze postępu globalizacji zdaniem autorki dochodzi do zmian czynników kształtowania wartości. Coraz bardziej na znaczeniu zyskują czynniki niewidzialne, niematerialne, do których zalicza wiedzę, pomysł i kreatywność<sup>12</sup>. Dotyczy to wyceny biznesu, ale także nieruchomości. Dalej wskazując na kształtujący się nowy nurt w ekonomii – ekonomię złożoności – wyraża pogląd, że nie istnieje jedna słuszna wartość<sup>13</sup>.

Wielowiekowość dyskusji toczącej się wokół istoty kategorii wartości w ogóle nie doprowadziła do rozstrzygnięć. W tej publikacji wartość dobra rozumiana będzie przez pryzmat jego użyteczności. Cena dobra jest zatem rynkowym odpowiednikiem użyteczności. Tym samym przywołano tu i poparto w pełni definicję Ewy Kucharskiej-Stasiak: „Wartość jest hipotezą ceny, a cena jest faktem historycznym, oznacza kwotę rzeczywiście płaconą za dane dobro”<sup>14</sup>.

---

finansowych od procesów realnych, co już samo w sobie może stanowić zarodek kryzysu”; zob. szerzej: J.C. Bogle, *Enough. True Measures of Money*; D. Tapscott, W.A. Wikinomia, *O globalnej współpracy, która zmienia wszystko*, Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne, Warszawa 2008; – „[...] ludzie wierzyli, że wartość ich domów będzie rosła i dlatego je kupowali. Ale kupowali złudzenia – *snake oil*”; słowa George’a A. Akerlofa o oleju ze żmii, czyli czegoś, co naprawdę nie istnieje; zob. szerzej: W. Gadomski, *Ekonomiści nobliści radzą o światowym kryzysie w Wenecji*, „Gazeta Wyborcza”, 25.11.2008.

Zob. szerzej: E. Mączyńska, *Gdy służą staje się panem, czyli dysfunkcje pomiaru wartości biznesu i wyników działalności gospodarczej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Finanse, rynki finansowe, ubezpieczenia” 2011, nr 37(639), s. 117.

<sup>12</sup> Władysław Tatarkiewicz twierdził, że niemożliwe jest zdefiniowanie wartości jako pojęcia ogólnego, lecz trzeba tę kategorię traktować jako własność rzeczy, a nie jako dobra samego w sobie. W dziele *Páregra* zauważył kilka problemów związanych z wartością:

- Czy rzeczy, o których mówimy, że mają wartość, posiadają ją same przez się, czy my im tę wartość nadajemy (spór między obiektywistycznym a subiektywistycznym rozumieniem wartości)?
- Czy rzeczy posiadają wartość stałą, czy zależną od okoliczności (absolutyzm a relatywizm)?
- Czy wartość rzeczy zmienia się z upływem czasu i zmian warunków historycznych (w odpowiedzi pozytywnej na to pytanie uważa się stanowisko historyzmu)?
- Czy można o wartościach wypowiadać sądy z całkowitą pewnością (pytanie sceptyków)?

Tatarkiewicz, dokonując podziału rozważań nad wartością, utrzymywał, że należy tego dokonywać w kontekście wartości ludzkich i w kontekście wartości rzeczy. Wartości ludzkie są ponadczasowe i mają charakter absolutny, np. zdrowie, piękno, szczęście. Z kolei wartości rzeczy takich przymiotów nie posiadają. Dalsza część niniejszej publikacji dotyczyć będzie wyłącznie wartości rzeczy. Zob. szerzej: W. Tatarkiewicz, *Páregra*, PWN, Warszawa 1978, s. 63–65.

<sup>13</sup> E. Mączyńska, *Gdy służą staje się panem...*, s. 117.

<sup>14</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Dokładność wyceny nieruchomości jako przedmiot badań naukowych* [w:] *Inwestycje i nieruchomości we współczesnej gospodarce. Księga jubileuszowa prof. zw. dr hab. Haliny*

Odnosząc kategorię wartości i ceny do nieruchomości jako dobra, można zauważyć, że wśród wielu rodzajów wartości nieruchomości najczęściej poszukiwaną jest wartość rynkowa, która m.in. służy do naliczania opłat, podatków, ale też do transferu praw do nieruchomości. Ze względu na istotne cele, do jakich wykorzystywana jest wartość rynkowa nieruchomości, w monografii przyjęto umocowaną przepisami prawa w Polsce od 1 września 2017 r. definicję w brzmieniu:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej<sup>15</sup>.

Definicja ta wywodzi się ze standardów międzynarodowych, europejskich i wyceny RICS. Została też zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych<sup>16</sup>. W założeniu definicji wartości rynkowej rynek znajduje się w stanie równowagi, na którym poziomy wartości i cen powinny być zbliżone<sup>17</sup>. Kategoria wartości rynkowej jest wypadkową stale zmieniających się wartości subiektywnych, oznacza to, że wartość ma charakter chwilowy i podlega zmianom<sup>18</sup>.

Cena transakcyjna ma duże znaczenie w postępowaniu badawczym tej publikacji. Będzie ona rozumiana za Marshalllem jako kategoria wynikająca z układu sił popytu i podaży nieruchomości. Ponadto przyjęto założenie, że układ ten każdorazowo ma charakter chwilowy i wynikający ze specyfiki rynku nieruchomości jako systemu, w którym ścierają się siły popytu i podaży, oraz unikatowych cech poszczególnych nieruchomości. Zatem cena transakcyjna nieruchomości ustalana w konkretnym miejscu i czasie ma charakter indywidualny, lokalny i zmienny oraz jest funkcją jej użyteczności i rzadkości<sup>19</sup>. Ceny transakcyjne przyjmowane za podstawę określania

---

Henzel, red. K. Marcinek, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013, s. 70.

<sup>15</sup> Art. 1 pkt 24 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1509). Ustawa weszła w życie i zmieniła brzmienie art. 151 ust. 1 z dniem 1 września 2017 r.

<sup>16</sup> K. Grzesik, S. Źróbek, *Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2012, t. 20, nr 2, s. 98.

<sup>17</sup> G.R. Brown, G. Matysiak, *Real Estate Investment. A Capital Market Approach*, Financial Times, Prentice Hall, 2000 [za:] E. Kucharska-Stasiak, *Dokładność wyceny...*, s. 71.

<sup>18</sup> Subiektywna teoria wartości Carla Mengera (1840–1921) odnosiła się do postrzegania wartości przez jednostkę. Postrzeganie zbiorowe nie odzwierciedla wartości subiektywnej.

<sup>19</sup> Funkcja użyteczności jest sposobem opisania preferencji konsumenta pozwalającym na ułożenie dóbr według hierarchii lepszy – gorszy. Użyteczność jest zdolnością danego dobra do zaspokajania

wartości dóbr mają charakter historyczny i stanowią dowód rynkowy w procesie określania wartości. Problem badawczy tego opracowania odnosi się do specyficznego dobra, jakim jest nieruchomości, stąd w dalszej części pracy rozważano kategorię ceny i wartości w stosunku do nieruchomości.

## 2. Nieruchomość jako przykład dobra będącego przedmiotem określenia wartości

Nieruchomości w życiu każdego człowieka wydają się być niezbędne, szczególnie w sferze zaspokajania indywidualnych potrzeb mieszkaniowych, ale też w sferze użyteczności publicznej czy działalności gospodarczej. Nieruchomość można rozpatrywać w kategorii obiektu prawnego (wiązki praw do gruntu i budynku), obiektu technicznego (budynki i budowle podlegające zużyciu) i obiektu rynkowego (obróć różnymi prawami do nieruchomości). Duże zainteresowanie nieruchomościami towarzyszy wszystkim uczestnikom rynku. Do sprawnego poruszania się w świecie nieruchomości konieczna jest znajomość definicji i przepisów prawnych.

Nieruchomościami w świetle przepisów prawa cywilnego „są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”<sup>20</sup>. Zgodnie z przytoczoną definicją nieruchomości jest przedmiotem własności. Właściciel nieruchomości posiada prawo własności nieruchomości, natomiast osoba posiadająca inne prawo do nieruchomości niż własność włada nieruchomością, ale nie jest jej właścicielem. Dlatego m.in. w ustawach podatkowych stworzono podział przedmiotów opodatkowania na rzeczy i prawa.

W rozumieniu ekonomicznym nieruchomości oznacza wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami i innymi urządzeniami na nim wzniesionymi<sup>21</sup>. Obserwuje się podobieństwa definicji w poszczególnych krajach. I tak według prawa amerykańskiego nieruchomości obejmuje grunt, obiekty trwale z gruntem związane (obiekty naturalne, połączone korzeniami, takie jak drzewa czy krzewy i obiekty sztuczne, będące dziełem człowieka, np. budynki, budowle), minerały znajdujące

---

potrzeb. Natomiast rzadkość danego dobra wskazuje na jego ograniczone zasoby przy nieograniczonych potrzebach konsumentów.

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93), art. 46 § 1.

<sup>21</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997, s. 8.

Pracę kieruję do osób badających dynamikę cen na rynku nieruchomości w nauce i praktyce. Naukowa monografia została wzbogacona o charakterystykę zidentyfikowanych narzędzi badania dynamiki cen nieruchomości, począwszy od metod prostych (metodę parametryczną, regresję liniową czy metody indeksowe) po narzędzia bardziej złożone (jak np. regresja hedoniczna). Czytelnik zapozna się z wymaganiami stawianymi poszczególnym metodom i ich praktycznym użyciem.

*Od Autorki*

Sposób prowadzenia wywodów, sformułowane cele i wnioski dotyczące wykorzystania omawianych w pracy narzędzi badania dynamiki zmian cen nieruchomości świadczą o bardzo dobrej znajomości przedmiotu badań, zarówno od strony teorii, jak i praktyki. Autorka porównała narzędzia badania dynamiki cen w aspekcie ich wpływu na wyniki przeprowadzonej wyceny oraz dokonała oceny narzędzi przez pryzmat możliwości ich praktycznego wykorzystania. Okoliczność ta, jak również ocena założeń, warunków i ograniczeń ich zastosowania stanowią o niekwestionowanej, aplikacyjnej wartości pracy.

*Z recenzji prof. dr hab. Marii Trojanek*

Problematyka wyceny nieruchomości stanowi szerokie i skomplikowane pole analiz i badań naukowych. Z uwagi na znaczenie wyceny wartości nieruchomości, szczególnie dla ich właścicieli, analityków inwestycyjnych i potencjalnych inwestorów, a także systemu finansowego, problemy związane z tym procesem są od wielu lat podejmowane w literaturze. Prowadzone wcześniej w naszym kraju badania naukowe nie obejmowały w jednakowym stopniu wszystkich aspektów tego złożonego procesu, których efekty sprzyjałyby podniesieniu jakości wycen. Problem dostępności i warunków wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości jest bardzo ważny w wymiarze zarówno teoretycznym, jak i praktycznym, a jednocześnie nie był dotychczas dostatecznie rozpoznany przez polskich ekonomistów. W świetle powyższych spostrzeżeń należy z dużym uznaniem przyjąć przygotowane opracowanie, w którym podjęto udaną próbę wypełnienia tej luki.

*Z recenzji dr. hab. Gabriela Głównki, prof. SGH*